أوامـر

أمـر رقم 08 – 04 مـؤرّخ في أوّل رمـضـان عـام 1429 الموافق أوّل سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

إن رئيس الجمهورية ،

– بناء على الدستور، لا سيما المادتان 122 و124 منه،

– وبمقتضى الأمر رقم 75 – 58 المؤرّخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدّل والمتمّم، لاسيما المادتان 120 و675 منه،

– وبمقتضى القانون رقم 87 – 19 المؤرّخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم،

– وبمقتضى القانون رقم 90 – 09 المؤرّخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالولاية، المتمم،

– وبمقتضى القانون رقم 90 – 25 المؤرّخ في أوّل جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدّل والمتمم،

– وبمقتضى القانون رقم 90 – 29 المؤرّخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أوّل ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدّل والمتمم ،

– وبمقتضى القانون رقم 90 – 30 المؤرّخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أوّل ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم،

– وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93 – 03 المؤرّخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق أوّل مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، المعدّل،

– وبمقتضى القانون رقم 98 – 04 المؤرّخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي،

– وبمقتضى القانون رقم 01 – 10 المؤرّخ في 11 ربيع الثاني عام 1422 الموافق 3 يوليو سنة 2001 والمتضمن قانون المناجم، المعدّل والمتمم ،

– وبمقتضى الأمر رقم 01 – 03 المؤرخ في أوّل جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت سنة 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار، المعدّل والمتمم،

– وبمقتضى القانون رقم 01 – 20 المؤرّخ في 27 رمضان عام 1422 الموافق 12 ديسمبر سنة 2001 والمتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة،

– وبمقتضى القانون رقم 02 – 01 المؤرّخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 5 فبراير سنة 2002 والمتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات،

– وبمقتضى القانون رقم 02 – 08 المؤرّخ في 25 صفر عام 1423 الموافق 8 مايو سنة 2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها،

– وبمقتضى القانون رقم 03 – 03 المؤرّخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير سنة 2003 والمتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية،

– وبمقتضى القانون رقم 05 – 07 المؤرّخ في 19 ربيع الأوّل عام 1426 الموافق 28 أبريل سنة 2005 والمتعلق بالمحروقات، المعدّل والمتمّم،

– وبمقتضى الأمر رقم 06 – 11 المؤرّخ في 6 شعبان عام 1427 الموافق 30 غشت سنة 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،

– وبمقتضى القانون رقم 07 – 12 المؤرّخ في 21 ذي الحجة عام 1428 الموافق 30 ديسمبر سنة 2007 والمتضمن قانون المالية لسنة 2008، لا سيما المادة 82 منه،

– وبعد الاستماع إلى مجلس الوزراء،

يصدر الأمر الآتي نصه :

المادة الأولى : يهدف هذا الأمر إلى تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

المادة 2 : تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر أصناف الأراضي الآتية :

– الأراضي الفلاحية،

– القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية،

– القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية،

– القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة،

– القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 3 : يمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء، عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد، أو بالتراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية وبشرط احترام قواعد التعمير المعمول بها.

تخضع الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية لنفس الشروط المحددة في الفقرة أعلاه.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 4 : باستثناء أصناف الأراضي المذكورة في المادة 2 أعلاه، تكون الأراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية محل منح امتياز لمدة أدناها ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة.

المادة 5 : يرخص الامتياز عن طريق المزاد العلني على الخصوص بما يأتي :

– قرار من الوزير المكلف بالسياحة، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء وباقتراح من الهيئة المكلفة بالعقار السياحي، على أساس دفتر أعباء يحدّد تصور المشروع المزمع إنجازه والمعايير التي ينبغي توفرها،

– قرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لهيئات عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية،

– قرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لمحيط مدينة جديدة وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسييرها وذلك طبقا لمخطط تهيئة المدينة الجديدة،

– قرار من الوالي المختص إقليميا وباقتراح من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها وتسييرها عن طريق التنظيم.

المادة 6 : يرخص منح الامتياز بالتراضي من مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.

المادة 7 : تكون قابلة لمنح الامتياز بالتراضي، مشاريع الاستثمار التي :

- يكون لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية،
- تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن،
- محدثة بقوة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة،
- تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 8 : يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية المذكورة في المادة 7 أعلاه كذلك، بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار وبعد قرار مجلس الوزراء، تخفيضا من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من إدارة أملاك الدولة.

المادة 9 : يمنح الامتياز بالمزاد العلني مقابل تسديد الإتاوة الإيجارية السنوية الناتجة عن المزاد العلني.

يمنح الامتياز بالتراضي مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية كما هي محددة من مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا والتي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز.

تحين الإتاوة السنوية كما هي محددة في الفقرتين أعلاه بعد انقضاء كل فترة إحدى عشرة (11) سنة.

المادة 10 : يكرس الامتياز المذكور في المادة 4 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز.

المادة 11 : يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء كما يسمح له، زيادة على ذلك، بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنايات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط.

المادة 12 : يترتب على كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع الساري المفعول وللالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء اتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز، لدى الجهات القضائية المختصة، بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

تدفع الدولة نتيجة إسقاط حق الامتياز تعويضا مستحقا بعنوان فائض القيمة المحتملة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض.

تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا فائض القيمة المحتملة.

في حالة نطق بهدم البنايات من طرف الجهة القضائية المختصة، يتعين على المستفيد من حق الامتياز القيام على عاتقه بإعادة القطعة الأرضية إلى حالتها الأصلية.

تنقل الامتيازات والرهون المحتملة التي أثقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الامتياز المقصر إلى مبلغ التعويض.

المادة 13 : عند إتمام مشروع الاستثمار، تكرس إجباريا ملكية البنايات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها وجوبا بمبادرة من هذا الأخير وبعقد موثق.

المادة 14 : تكون ملكية البنايات والحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز قابلة للتنازل فور الإنجاز الفعلي لمشروع الاستثمار والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة.

تحدد كيفيات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 15 : تلغى أحكام الأمر رقم 06 – 11 المؤرّخ في 30 غشت سنة 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وأحكام المادة 82 من القانون رقم 07 – 12 المؤرّخ في 30 ديسمبر سنة 2007 والمتضمن قانون المالية لسنة 2008.

تلغى كذلك كل الأحكام المخالفة لهذا الأمر، لاسيما تلك الواردة في القانون رقم 02 – 08 المورّخ في 8 مايو سنة 2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها والقانون رقم 03 – 03 المؤرّخ في 17 فبراير سنة 2003 والمتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

المادة 16 : ينشر هذا الأمر في الجريدة الرّسميّة للجمهوريّة الجزائريّة الدّيمقراطيّة الشّعبيّة .

حرر بالجزائر في أوّل رمضان عام 1429 الموافق أوّل سبتمبر سنة 2008.

عبد العزيز بوتفليقة